

## Stellungnahme

Mit Schreiben vom 25.03.2010 hat mich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beauftragt, zu dem folgenden Problembereich eine Stellungnahme abzugeben:

*„Wertermittlung bei der Privatisierung landwirtschaftlicher Flächen im Rahmen des Ausgleichsleistungsgesetzes einschließlich Flächenerwerbsverordnung und der EU-Mitteilung vom 10.07.1997 sowie praktische Anwendung von Erkenntnissen zum Werteinfluss wesentlicher Eigenschaften des Verkaufsobjektes, insbesondere des Flächenumfangs, bei der Wertermittlung“.*

Für den Direktverkauf (d.h. ohne vorangegangene Ausschreibung) landwirtschaftlicher Flächen durch die BVVG an entsprechend anspruchsberechtigte Pächter ist der Verkehrswert zu bestimmen. Denn der Verkaufspreis soll dem aktuellen Verkehrswert entsprechen. Das gleiche gilt zurzeit für den weiterhin möglichen Verkauf an Alteigentümer, wobei hier ein Abschlag von 35% vom Verkehrswert vorgenommen wird. (§ 3 Abs. 7 AusglLeistG). Zur Vereinfachung der Ermittlung der Verkehrswerte der Flächen können grundsätzlich regionale Wertansätze in Betracht kommen – allerdings nur, wenn damit die Verkehrswerte sachlich zutreffend und zeitlich aktuell getroffen werden. In der jüngeren Vergangenheit war dies nicht immer der Fall. Deshalb sieht die novellierte Flächenerwerbsverordnung vom 03.07.2009 in § 5 Abs. 1 Folgendes vor: „Wenn tatsächliche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die regionalen Wertansätze als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind, unterbreitet die Privatisierungsstelle ein die Wertentwicklung berücksichtigendes Angebot. Kommt eine Einigung nicht zustande, können der Kaufbewerber oder die Privatisierungsstelle eine Bestimmung des Verkehrswertes durch ein Verkehrswertgutachten des nach § 192 des Baugesetzbuches eingerichteten und örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und verei-

digten Sachverständigen, bei dem auch die aktuelle Wertentwicklung nach Bieterverfahren für vergleichbare Flächen für die Verkehrswertermittlung heranzuziehen ist, verlangen.“

Wenn also regionale Wertansätze nicht in Betracht kommen, dann liegt die Aufgabe der Ermittlung eines zutreffenden Verkehrswertes im Einzelfall zunächst bei der BVVG. Wenn auf dessen Grundlage eine Einigung nicht zustande kommt, besteht auch für den angerufenen Gutachterausschuss oder den beauftragten Sachverständigen die Aufgabe, den zutreffenden Verkehrswert zu ermitteln. Die folgenden Ausführungen haben daher alle drei der potenziellen Wertermittler im Blick. Die Ausführungen werden in zwei Bereiche gegliedert:

- Die grundsätzliche Ausfüllung des Verkehrswertkonzepts  
und
- die Durchführung der Wertermittlung unter besonderer Berücksichtigung der mir vorliegenden statistischen Auswertungen der BVVG.

### **Die grundsätzliche Ausfüllung des Verkehrswertkonzepts**

Die Ermittlung des Verkehrswertes orientiert sich in Deutschland üblicherweise an der Definition des § 194 Baugesetzbuch: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Für die hier anstehenden Wertermittlungen ist jedoch auch die Grundstücksmitteilung der EU vom 10.07.1997 (Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand) zu berücksichtigen. Danach gilt für den Verkauf ohne bedingungsfreies Bieterverfahren, was für die Direktverkäufe zutrifft, dass der Marktwert auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards zu ermitteln ist. Dabei wird der Marktwert folgendermaßen definiert: „Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswil-

ligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, wobei das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.“ Hierzu ist zunächst anzumerken, dass das Wort „wobei“ richtigerweise durch das Wort „dass“ und das Wort „wurde“ durch „würde“ ersetzt werden müssten. Es handelt sich m.E. um eine unzutreffende Übersetzung. Denn bei einem Verkauf ohne bedingungsfreies Bieterverfahren wird das Grundstück gerade nicht offen am Markt angeboten. Bei der Wertermittlung muss jedoch die Frage beantwortet werden, welchen Preis das Grundstück im Falle eines offenen Angebots am Markt voraussichtlich erbringen würde. Es muss also ein offenes Angebot, wie z.B. bei Ausschreibungen, simuliert werden. Dies ist nämlich der wesentliche Punkt, um den die praktische Handhabung der allgemeinen Vorschrift des § 194 BauGB zur Ermittlung des Verkehrswertes im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Bewertungsanlass zu ergänzen ist.

In der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB sind die Verfahren zur Anbahnung des Verkaufs/Kaufs eines Grundstücks nicht ausdrücklich erwähnt. Der angeführte „gewöhnliche Geschäftsverkehr“ beinhaltet die breite Palette der möglichen Anbahnungsverfahren. Das können breit gestreute Angebotsverfahren sein wie Ausschreibungen mit der Einforderung von Preisgeboten, Anzeigen in geeigneten Zeitschriften mit der Aufforderung zur Kontaktaufnahme oder auch die Vermittlung durch regionalweit tätige Makler. Es können aber auch weniger breit gestreute Verfahren sein wie der Direktverkauf an den Pächter einer Fläche ohne die Einholung vergleichbarer Angebote, die direkte Kontaktaufnahme des Verkäufers mit potenziellen örtlichen Interessenten oder auch die Vermittlung über landwirtschaftliche Berater. Neben der Kontaktsuche durch Verkäufer von Grundstücken kann auch die Kontaktsuche durch Nachfrager vorkommen. So können diese potenzielle Verkäufer ansprechen oder nach ihnen durch entsprechende Anzeigen suchen. Wenn im Rahmen des Vergleichswertverfahrens (§§ 13, 14 Wertermittlungsverordnung) realisierte Verkaufspreise herangezogen werden, dann können sie das Ergebnis dieser unterschiedlichen Anbahnungsverfahren sein. Deren Gewicht schlägt sich implizit in der Preissammlung nieder. Dies ist für die üblichen Bewertungsanlässe auch sachlich richtig.

Wenn beispielsweise im Rahmen einer Erbauseinandersetzung ein Erbe, der ein Grundstück übernimmt, die übrigen Erben auf der Grundlage des Verkehrswertes abzufinden hat, dann sollte der verpflichtete Erbe nicht nur auf ein bestimmtes Verkaufsverfahren verwiesen wer-

den, an dem sich dann die Wertermittlung orientiert. Vielmehr sollte ihm aus Sicherheits- und Fairnessgründen die breite Palette von Anbahnungsverfahren zur Verfügung stehen. Analog sollte ein von einem Landentzug betroffener bei der Bemessung der Geldentschädigung für den Substanzverlust im Hinblick auf die (gedachte) Wiederbeschaffung auf die Breite des Marktes verwiesen werden und nicht eine besonders teure Wiederbeschaffungsvariante (z.B. über Ausschreibungen) geltend machen können. Für die beiden genannten Bewertungsanlässe kann es unter sonst gleichen Bedingungen nur einen Verkehrswert geben. Dasselbe gilt für weitere Anlässe wie Zwangsversteigerungen oder die Ermittlung des gemeinen Wertes (identisch mit dem Verkehrswert – § 9 Bewertungsgesetz) für steuerliche Zwecke. Auch ist der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB die Einstiegsorientierung bei der Planung eines Verkaufs oder Kaufs.

Bei einem Verkauf von Grundstücken durch die öffentliche Hand dagegen unterliegt die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) bezüglich der Daten einer einschränkenden Bedingung. Wie oben ausgeführt wurde, ist die Frage zu beantworten, welchen Verkaufspreis ein Grundstück im Falle sog. offener Angebotsverfahren wie Ausschreibungen, Anzeigen zur Kontaktaufnahme und Vermittlung durch breit tätige Makler voraussichtlich erbringen würde. Folglich sind nur Vergleichspreise, die aufgrund solcher Anbahnungsverfahren zustande gekommen sind, im Rahmen des Vergleichswertverfahrens heranzuziehen. Preise infolge der anderen Anbahnungsverfahren scheiden dagegen aus. Im Hinblick auf eine beihilfefreie Wertermittlung steht das EU-Recht (Grundstücksmitteilung) über dem nationalen Recht (§ 194 BauGB).

Speziell für die Ermittlung des Verkehrswertes für Direktverkäufe der BVVG ergibt sich daraus Folgendes: Die preislichen Ausschreibungsergebnisse der BVVG sind grundsätzlich für das Vergleichswertverfahren geeignet. Die bei Verkäufen ausschließlich unter anderen Marktteilnehmern (sog. Drittverkäufen) verwirklichten Preise sind dagegen nur insoweit geeignet, wie sie aus offenen Angebotsverfahren resultieren. Falls für vorgefundene Preise bekannt ist, dass diese Bedingung erfüllt ist, können sie bei Vergleichbarkeit der veräußerten Objekte mit dem zu bewertenden für das Vergleichswertverfahren verwendet werden. Falls dagegen bekannt ist, dass Preise nicht aus offenen Angebotsverfahren stammen, sind sie bei dem hier anstehenden Zweck nicht verwendbar. Oft ist jedoch weder das eine noch das andere bekannt. Dann ist die Heranziehung der entsprechenden Preise zweifelhaft. Bei strenger formaler An-

wendung der EU-Vorschriften wären sie nicht verwendbar. Dies ist auch durch irgendwelche Gewichtungen im Verhältnis zu den Preisen aus offenen Angebotsverfahren nicht heilbar.

Wie oben ausgeführt, sieht § 5 Abs. 1 FlErwV vor, dass *auch* [Hervorhebung durch den Verfasser] die aktuelle Wertentwicklung nach Bieterverfahren für vergleichbare Flächen für die Verkehrswertermittlung heranzuziehen ist. Das „auch“ bedeutet im Umkehrschluss, dass auch die Preise aus Drittverkäufen heranzuziehen sind. Diese müssten jedoch in der zuvor skizzierten Weise selektiert werden. Wenn man es genau nimmt, könnten nur Preise aus offenen Angebotsverfahren herangezogen werden. Dies könnte künftig dadurch verwirklicht werden, dass die Gutachterausschüsse zusätzlich zu den bisher abgefragten Merkmalen der Verkaufsfälle auch nach dem Angebotsverfahren fragen. Dabei wären lediglich die beiden folgenden Alternativen zu unterscheiden:

- Verkauf nach einem offenen Angebotsverfahren (Ausschreibung mit Gebotseinholung, Anzeigen zur Kontaktaufnahme und Vermittlung durch breit tätige Makler. Die Aufzählung sollte abschließend sein.)
- Verkauf nach einem nicht offenen Verfahren (z.B. Verkauf an den Pächter ohne Einholung von Alternativangeboten, Verkauf durch direkte Ansprache von Interessenten, Vermittlung durch Berater, Reaktion auf Suchanzeigen von Interessenten, Reaktion auf Direktansprache von Interessenten, u.a. Diese Aufzählung sollte nicht abschließend, sondern nach hinten offen sein).

Vermutlich besteht eine positive Korrelation zwischen der Größe veräußerter Flächen und dem Angebotsverfahren. Je größer eine Fläche, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass ein offenes Verfahren zugrunde liegt. Da Vermutungen jedoch keine gute Informationsgrundlage sind, kann bei dringendem Datenbedarf möglicherweise bei den Betroffenen nachgefragt werden. Dies steht bei Drittverkäufen, um die es hier geht, der BVVG nicht offen, einzelnen Sachverständigen jedoch in Grenzen. Was im Lichte des EU-Rechts jedoch nicht vertretbar ist, ist die besonders bei der Bewertung kleiner Flächen ansonsten naheliegende jedoch unkritische Heranziehung der oft in größerer Zahl vorliegenden Preise aus Drittverkäufen.

Wie aus den vorangehenden Ausführungen hervorgeht, ist die Einschätzung des Verkehrswertes (Marktwertes) zur Ermittlung eines beihilfefreien Kaufpreises keine Frage der Methode, sondern der Daten. Das Vergleichswertverfahren kann in den üblichen Formen angewendet

werden. Jedoch müssen die Vergleichspreise den aufgeführten Bedingungen entsprechen. Soweit Vergleichspreise von Drittverkäufen aus offenen Angebotsverfahren resultieren und bei den gehandelten Objekten hinreichende Vergleichbarkeit (besonders hinsichtlich der Größe) mit Verkäufen der BVVG besteht, können die Preise gleichgewichtig mit denen der BVVG in das Vergleichswertverfahren einfließen. Denn dann sind die Bedingungen sowohl der Grundstücksmittelung der EU als auch der Flächenerwerbsverordnung formal erfüllt.

Bezüglich der Daten ist noch Folgendes zu erörtern: Die BVVG verfügt im Vergleich zu den Preisen aus Drittverkäufen über einen weiteren Datenpool. Denn sie hat nicht nur die Kaufpreise bzw. die Höchstgebote (bei alternativer Verpachtung) aus Ausschreibungen, sondern auch noch die nachrangigen Preisgebote. Diese Preisgebote könnten in die Wertfindung für die Direktverkäufe einbezogen werden. Allerdings sind die Preisgebote statistisch nicht in der gleichen Weise zu behandeln wie realisierte Kaufpreise der BVVG und anderer. Bei der Auswertung vorgefundener also realisierter Preise wird i.d.R. letztlich auf eine Art Mittelwertbildung abgezielt. Dieses wäre für nachrangige Preisgebote aufgrund folgender Überlegungen sachlich nicht richtig: Wenn nach einer Ausschreibung und Verkauf nach Höchstgebot erneut ein ähnliches Objekt ausgeschrieben wird und der bisherige Käufer kein Interesse mehr hat, dann kommen das bisherige Zweit- oder Drittgebot in Betracht und nicht etwa der Durchschnitt aller Gebote eines Angebotes. Entsprechendes gilt für die Fälle, in denen es nicht zum Verkauf, sondern zur Verpachtung kam. In diesen Fällen sind neben dem Höchstgebot, das bereits wie realisierte Kaufpreise in den statistischen Auswertungen berücksichtigt wird, auch nur das Zweit- und Drittgebot informativ. Bedeutsam für eine Erweiterung der Datenbasis sind also nur die Zweit- und Drittgebote. Sie signalisieren (neben dem bereits berücksichtigten Höchstgebot bei alternativer Verpachtung) das Nachfragepotenzial im Falle des Angebots ähnlicher Objekte. Die Zweit- und Drittgebote wären dann in die Wertermittlung genauso einzubeziehen wie realisierte Kaufpreise bzw. Höchstgebote. D.h., sie würden in statistische Auswertungen wie Mittelwertbildungen und die Ableitung von Streuungsmaßen wie ggf. auch in Regressionsrechnungen in gleicher Weise eingehen. Teilweise ist das ja bereits heute der Fall. Der Einbezug der Zweit- und Drittgebote bei der BVVG hätte folgende Auswirkungen:

- Die zentrale Frage, welchen Preis die BVVG im Falle einer Ausschreibung anstelle des Direktverkaufs voraussichtlich erzielen würde, wird so sicherer beantwortet. Denn im Falle des Angebots eines ähnlichen Objektes wie das zum Höchstgebot verkaufte, ist es kei-

nesfalls sicher, dass die bisherigen Käufer wiederum mit einem entsprechenden Höchstgebot einsteigen. Es kann nämlich sein, dass sie kein wiederholtes Interesse haben, weil sie befriedigt sind (besonders bei größeren Objekten) oder weil sie einen weiteren Kauf nicht finanzieren können (auch bei Teilflächen). Auch ist es nicht sicher, dass die bisher nicht zum Zuge gekommenen nachrangigen Bieter nun ein entsprechendes Höchstgebot wie der Käufer zuvor abgeben. Relativ sicher wäre jedoch unter sonst gleichen Bedingungen, dass sie ihre bisherigen Gebote wiederholen. Diese Gebote charakterisieren das latente Nachfragepotenzial. Der Einbezug dieser Gebote in das Vergleichswertverfahren dient daher der Sicherheit der Wertermittlung.

- Der Einbezug der Zweit- und Drittgebote erweitert erheblich die Datenbasis. Damit werden statistische Bearbeitungen sicherer oder (bei Regionalisierung) gar erst möglich. Auch kann die gegenwärtige meist informelle Ausreißeranalyse bezüglich der Höchstgebote statistisch ergänzt werden.
- Da die Zweit- und Drittgebote nur bei der BVVG und i.d.R. nicht auch bei Drittverkäufen bekannt sind, steigt damit das relative Gewicht der BVVG-Ausschreibungen im Rahmen der Vergleichswertverfahren. Wenn unter sonst gleichen Bedingungen (Zeitpunkt der Verkäufe, Bestimmungsfaktoren der Bodenpreise u.a.) Preisunterschiede zwischen den BVVG-Verkäufen und den Drittverkäufen bestehen, dann würden die Bewertungsergebnisse für die Direktverkäufe mehr zu den BVVG-Ausschreibungsergebnissen verschoben. Dieses wäre eine zusätzliche Absicherung gegenüber denkbaren Einwänden der EU-Kommission. Denn wenn statistisch nachweisbar größere Differenzen zwischen den Ausschreibungsergebnissen der BVVG und den Preisen bei Direktverkäufen bestehen, könnte dieses für die Kommission ein Anlass für eine Prüfung sein, ob die Direktverkaufspreise beihilferechtlich zu beanstanden sind.
- In sachlicher Hinsicht würde der Einbezug der Zweit- und Drittgebote in die Vergleichswertverfahren zu geringeren Wertansätzen führen als die alleinige Berücksichtigung der Höchstgebote (unter teilweisem Ausschluss von Extremgeboten). Dies ist jedoch, wie ausgeführt, bewertungsmethodisch gerechtfertigt.

Der Unterzeichner dieser Stellungnahme empfiehlt der BVVG, diesen erweiterten Ansatz näher zu prüfen, u.a. auch mittels Durchführung exemplarischer Probewertungen. Schließ-

lich sei noch der Hinweis gebracht, dass in die Wertermittlungen sowohl der BVVG als auch der Sachverständigen wie bisher auch die Verkaufspreise bei Direktverkäufen in die Wertermittlungen einbezogen werden sollten. Dafür spricht vor allem, dass bei vergleichbaren Direktverkäufen auch ein vergleichbarer Preis angesetzt werden sollte, wie es auch bisher schon praktiziert wurde.

Die für Ausschreibungen verfügbaren Flächen der BVVG sind diejenigen, die aus ihrem noch vorhandenen Flächenpool nach Abzug der Flächen zum begünstigten Erwerb für Alteigentümer und zum Direkterwerb zum Verkehrswert für langfristige Pächter übrig bleiben. Wenn die für Ausschreibungen vorzusehende Restmenge an Flächen künftig geringer wird, bestehen gebietsweise möglicherweise nur noch wenige oder gar keine Ausschreibungsergebnisse mehr. Um trotzdem ggf. anstehende Verkehrswertermittlungen im Sinne der EU-Vorgaben vornehmen zu können, bestehen die folgenden Möglichkeiten: Wenn im jeweiligen Gebiet wenigstens einige, wenn auch nur wenige Ausschreibungsergebnisse anfallen, dann kann die Datenbasis in der zuvor skizzierten Weise durch Einbezug der Zweit- und Drittgebote erweitert werden. Eine andere Möglichkeit, die auch dann anwendbar ist, wenn regional gar keine Ausschreibungsergebnisse existieren, ist Folgende: Es sollten statistische Untersuchungen durchgeführt werden, um herauszufinden, welche Beziehungen zwischen den Verkaufspreisen der BVVG nach Ausschreibungen (und den Höchstgeboten bei alternativer Verpachtung) einerseits und den Vergleichspreisen der Gutachterausschüsse aus Drittverkäufen andererseits bestehen. Im Einzelfall könnte dann die Ermittlung des Verkehrswertes zunächst auf die Vergleichspreise der Gutachterausschüsse aus Drittverkäufen gestützt werden. Dieses vorläufige Ergebnis ist sodann mit Hilfe der möglichst zutreffenden Preisrelation auf das beihilfemäßig unbedenkliche Niveau umzurechnen. Eine Variante zur Ermittlung der Preisrelationen bestünde darin, anstelle der Vergleichspreise aus Drittverkäufen auf die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zurückzugreifen. Das ist jedoch weniger empfehlenswert, weil die Ermittlung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse regional unterschiedlich ist, was die statistische Sicherheit und die interregionale Vergleichbarkeit der zu ermittelnden Preisrelationen beeinträchtigt. Schließlich gibt es bei unzureichenden Ausschreibungsergebnissen noch eine weitere Hilfskonstruktion zur Ermittlung des Verkehrswertes, indem man von Ausschreibungsergebnissen der Vorjahre ausgeht und diese mit, möglichst weitgehend regional differenzierten, Preistrends aktualisiert.

## Die statistischen Auswertungen der BVVG

Um zu den statistischen Auswertungen Stellung zu nehmen, erhielt ich von der BVVG folgende Schriftstücke: Einen Vermerk vom 21.07.2009 zum Thema „Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Flächengröße – Auswertung von Ausschreibungsergebnissen der BVVG“, eine sowohl bezüglich der Daten als auch methodisch und textlich erweiterte Fassung zum selben Thema als Manuskript für die GuG sowie die schriftliche Fassung des Vortrages von Dr. Koepke, von dem auch die beiden zuvor erwähnten Papiere stammen, anlässlich des Bodenforums der NL auf der Grünen Woche im Januar 2010. Schließlich bekam ich noch die Zusammenstellung der Umrechnungskoeffizienten für die fünf östlichen Bundesländer und das Tätigkeitsgebiet der BVVG insgesamt, mit denen die Preise verschiedener Flächen vergleichbar gemacht werden können.

In dem Vermerk vom 21.07.2009 und im ersten Teil des für die GuG vorgesehenen Manuskriptes werden die Ergebnisse multipler linearer Regressionsrechnungen präsentiert. Sie beruhen auf der Auswertung von 869 Kaufpreisen bzw. Höchstgeboten (bei alternativer Verpachtung) aus dem Zeitraum 01.01.2008 bis 30.06.2009. Durch die Regressionsrechnungen wird der statistische Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis bzw. Höchstgebot in Euro pro Hektar einerseits sowie dem Zeitpunkt des Verkaufs (als lfd. Nr. des Tages im Zeitraum 01.01.2008 – 30.05.2009), der Größe der Ackerfläche (ha) und der Bonität (AZ) andererseits aufgezeigt. Die Schätzfunktion für den Gesamtdatensatz der BVVG lautet:

$$y = 3,69x_1 + 47,68x_2 + 160,93x_3 .$$

Dabei repräsentiert  $y$  den Kaufpreis bzw. das Höchstgebot und  $x_1$  bis  $x_3$  die Bestimmungsfaktoren des Preises in der zuvor genannten Reihenfolge. Die Rechnungen wurden neben dem Gesamtgebiet der BVVG auch für die einzelnen Bundesländer durchgeführt. In dem Manuskript für die GuG folgen dann noch die Ergebnisse nicht-linearer multipler Regressionsrechnungen mit demselben Datenmaterial. Die Schätzfunktion für die Gesamtebene der BVVG lautet

$$y = x_1^{0,52} \cdot x_2^{0,17} \cdot x_3^{1,53} .$$

Dabei haben die Symbole den gleichen Inhalt wie zuvor. Schließlich enthält das Papier auf der Grundlage eines veränderten Datensatzes (532 tatsächlich verwirklichte Kaufpreise im Zeitraum 01.01.2008 bis 31.10.2009) nicht-lineare Variationsrechnungen für unterschiedliche Bonitäten von Ackerland.

Das Vortragsmanuskript vom Januar 2010 enthält zunächst die Ergebnisse multipler linearer Regressionsrechnungen. Diesen liegen aus den zuvor erwähnten 532 Fällen 529 Kauffälle zugrunde. Ferner werden die Ergebnisse nicht linearer multipler Regressionsrechnungen gezeigt, wobei zu den 529 Kauffällen noch drei von Großbetrieben hinzugetreten sind. Die Ergebnisse werden, wie im GuG-Manuskript, auch für unterschiedliche Bodenbonitäten präsentiert. Schließlich werden die nicht-linearen Ergebnisse für die einzelnen Bundesländer (Sachsen und Thüringen zusammengefasst) dargelegt. Hierfür wurde mit einer erweiterten Datenbasis gearbeitet – wobei neben den reinen Kaufpreisen auch Kaufgebote (insgesamt rd. 1.650 Fälle) herangezogen wurden.

In der Praxis der Taxation ist es aufwändig, Kaufwerte mit nicht-linearen Funktionen zu ermitteln. Noch wichtiger ist, dass in den einzelnen Gebieten eines Bundeslandes i.d.R. ein vom Landesdurchschnitt abweichendes regionales Preisniveau herrscht. Ersteres erschwert es und letzteres verbietet es, die statistisch errechnete Landesfunktion einfach auch in den einzelnen Gebieten anzuwenden. Die Lösung für Letzteres könnte darin bestehen, jeweils für regional eng abgegrenzte Gebiete statistische Bewertungsfunktionen zu errechnen. Dazu reicht jedoch die Datenbasis nicht. Die Lösung besteht darin, das Preisniveau für ein möglichst regional repräsentatives Grundstück nicht über eine Funktion sondern direkt durch die Erhebung und Auswertung realisierter Kaufpreise zu bestimmen. Ein konkretes Grundstück, das in wesentlichen Merkmalen von dem repräsentativen abweicht, ist dann ausgehend vom Wert des repräsentativen Grundstücks durch Zu- oder Abschläge zu bewerten. Die Frage ist allerdings, wie die Zu- oder/und Abschläge zu bemessen sind. Dazu greift die BVVG auf die jeweilige Landesfunktion zurück. Die Landesfunktion ist dazu aber nicht unmittelbar geeignet. Denn sie führt zu absoluten Werten und nicht zu Wertrelationen verschiedener Grundstücke. Deshalb wurden aus den Landesfunktionen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Mit diesen Koeffizienten kann aus dem Wert eines Grundstücks der Kaufwert eines anderen mit anderen Merkmalen abgeleitet werden. Um dies praktisch handhaben zu können, geht man folgendermaßen vor, *hier zunächst auf Landesebene erörtert und noch nicht regionalisiert*:

- Es wird zunächst ein landesweit geltendes Richtwertgrundstück charakterisiert. In der Übersicht 1 ist dies im oberen Bereich geschehen. Das Richtwertgrundstück ist durch die drei Merkmale Bewertungsdatum, Flächengröße und Bonität gekennzeichnet.

- Es wird sodann mit Hilfe der Landesfunktion der Richtwert für dieses Grundstück errechnet, im Beispiel 9.713 Euro pro Hektar.
- Wenn nun ein bestimmtes Grundstück mit anderen Merkmalen bewertet werden soll, dann gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten: Die Merkmale werden in die Landesfunktionen eingesetzt oder anstelle dieser Vorgehensweise wird mit entsprechenden Umrechnungskoeffizienten gearbeitet. Die Umrechnungskoeffizienten entsprechen der Wertentwicklung entlang der Landesfunktion. Die Ummünzung der Landesfunktion in Umrechnungskoeffizienten führt naturgemäß zu einem umfangreichen Tabellenwerk. Dies hat die BVVG erstellt.
- Nach Kenntnis des Richtwertes des Richtwertgrundstückes und der Umrechnungskoeffizienten aufgrund der Merkmale des zu bewertenden Grundstücks, die aus den Tabellen entnommen werden, kann der Kaufwert des zu bewertenden Grundstücks einfach ermittelt werden, wie es unten in der Übersicht 1 geschehen ist.

**Übersicht 1: Beispiel zur Ermittlung des Kaufwertes eines Grundstücks mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten; Lage des Grundstücks in Sachsen**

***Merkmale des Richtwertgrundstücks***

Datum:	30.06.2009
Fläche (ha):	10
Bonität (AZ):	45
Richtwert (Funktionswert):	9.713 €/ha

***Merkmale des zu bewertenden Grundstücks und zugehörige Umrechnungskoeffizienten***

Datum:	30.09.2009	1,0290
Fläche (ha):	50	1,3976
Bonität (AZ):	41	0,8493

***Errechnung des Kaufwertes***

$$9.713 \text{ €/ha} \cdot 1,0290 \cdot 1,3976 \cdot 0,8493 = 11.863 \text{ €/ha}$$

Das Beispiel stammt aus der mir überlassenen Vorlage der BVVG vor den Tabellen der Umrechnungskoeffizienten. Zu der Vorlage sei eine kleine Bemerkung gemacht: In der Vorlage wird beim zu bewertenden Grundstück jeweils die *Abweichung* von dem Richtwertgrundstück

angeführt. Dies ist m.E. unpraktisch, da in den Umrechnungstabellen nicht die Abweichungen vom Richtwertgrundstück angeführt sind, sondern die absoluten Größen (z.B. die Fläche in Hektar und die Bonität in AZ). Deshalb wurden in der Übersicht 1 für das zu bewertende Grundstück auch die entsprechenden absoluten Größen angeführt. Somit können die Umrechnungskoeffizienten ganz einfach aus den Tabellen abgelesen werden.

Nun zurück zu dem bereits angeschnittenen Problem, dass das Bodenpreisniveau in den einzelnen Gebieten i.d.R. vom Landesdurchschnitt abweicht. Ein regionales Preisniveau kann durch die Auswertung einer hinreichend großen Zahl von Kaufpreisen eingeschätzt werden. Zur Bewertung eines vom regional repräsentativen Grundstück abweichenden Grundstücks könnte grundsätzlich mit Zu- oder Abschlägen am Wert des repräsentativen Grundstücks gearbeitet werden. Dazu können entsprechende Umrechnungskoeffizienten dienen. Statistisch ermittelte regional differenzierte Umrechnungsfaktoren gibt es jedoch nicht. Um mit den landesweit geltenden Umrechnungskoeffizienten arbeiten zu können, muss der Wert des regional repräsentativen Grundstücks zunächst an die Merkmale des landesweit geltenden Richtwertgrundstücks angepasst werden. Dann kann, ausgehend von diesem Wert, mit den Umrechnungskoeffizienten der Tabellen gearbeitet werden, wie es in der Übersicht 1 dargestellt ist. Der Schritt vom Wert des regional repräsentativen Grundstücks zu dem entsprechenden Wert des Grundstücks mit den Merkmalen des landesweit geltenden Richtwertgrundstücks ist in der Übersicht 2 erläutert. Dort finden sich oben die Merkmale des landesweit geltenden Richtwertgrundstücks. In der Mitte sind die Merkmale des regionalrepräsentativen Grundstücks angeführt. Wenn man vom Wert des Landes-Richtwertgrundstücks auf den Wert des regional repräsentativen Grundstücks umrechnen möchte, dann ist mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten wie in der Übersicht 1 vorzugehen. Hier ist jedoch der umgekehrte Weg gefordert. Das heißt, es wird nicht der Wert des Landes-Richtwertgrundstücks mit den Umrechnungskoeffizienten multipliziert, sondern es wird der Wert des regional repräsentativen Grundstücks mit den jeweiligen Kehrwerten multipliziert. Im unteren Teil der Übersicht 2 sind die Umrechnungskoeffizienten für den üblichen Schritt angeführt, wie sie in den Umrechnungstabellen enthalten sind. Ganz unten erfolgt die Umrechnung des Wertes des regionalrepräsentativen Grundstücks auf die Merkmale des landesweit geltenden Richtwertgrundstücks. Hier wird also die Frage beantwortet: Welchen Wert hätte das regional repräsentative Grundstück, wenn es die Merkmale des Landes-Richtwertgrundstücks hätte. Im Beispiel sind das die 5.287 Euro pro Hektar. Ausgehend von diesem Wert kann dann für jedes Grundstück mit anderen Merkmalen der Wert mit Hilfe der landesweit geltenden Umrechnungskoeffizien-

ten, wie in der Übersicht 1, ermittelt werden. Das Beispiel wurde ebenfalls dem Vorblatt der BVVG vor den Umrechnungstabellen entnommen.

**Übersicht 2: Beispiel zur Anpassung eines regionalen Vergleichswertes an die Merkmale des Landes-Richtwertgrundstücks in Brandesburg**

***Merkmale des Richtwertgrundstücks***

Datum:	30.06.2009
Fläche (ha):	15
Bonität (AZ):	30

***Merkmale des regional repräsentativen Grundstücks***

Datum:	10.03.2009 (rechnerisch 28.02.2009)
Fläche (ha):	21
Bonität (AZ):	33
Vergleichswert (€/ha)	5905

***Umrechnungskoeffizienten zur Umrechnung des Kaufwertes des Richtwertgrundstücks auf das regional repräsentative Grundstück gemäß den Umrechnungstabellen***

Datum:	0,9352
Fläche:	1,0260
Bonität:	1,1640

***Umrechnung des extern (d.h. außerhalb der Landesfunktion) ermittelten regionalen Vergleichswertes (von 5.905 €/ha) auf die Merkmale des Richtwertgrundstücks***

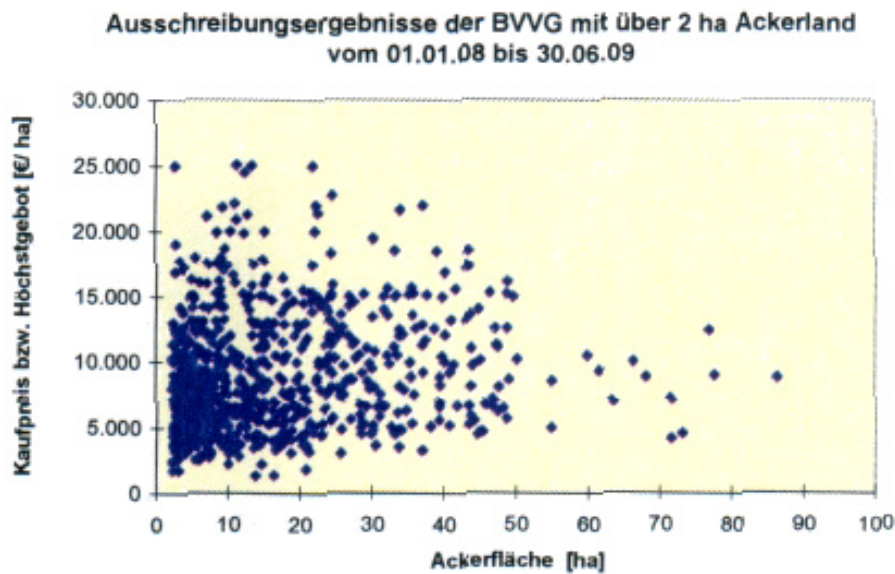
$$5.905 \text{ €/ha} \cdot 1/0,9352 \cdot 1/1,0260 \cdot 1/1,1640 = 5.287 \text{ €/ha}$$

Nach der kurzen Beschreibung der statistischen Vorgehensweisen der BVVG kann nun eine Auseinandersetzung damit erfolgen. Dazu ist zunächst anzumerken, dass die umfangreichen statistischen Auswertungen und deren Nutzbarmachung für die Praxis der Bewertung eine beträchtliche Leistung darstellt. Das Gewicht von Quantifizierungen im Vergleich zu Schätzungen bei den Bewertungsschritten wird gefördert. Die Bedeutung der drei untersuchten Bestimmungsfaktoren für Bodenpreise, deren Zusammenwirken und deren regional unterschiedliches Gewicht werden herausgearbeitet. Dies ist eine erweiterte Informationsgrundlage, auch für qualitative Erwägungen in Bewertungsprozessen.

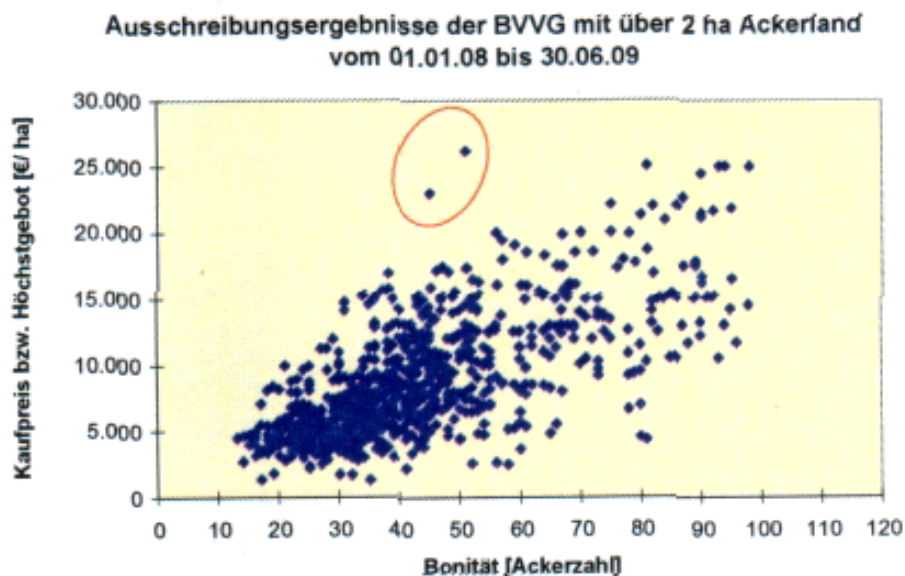
Zum Einstieg in die Beurteilung der Ergebnisse wird zunächst auf die beiden Abbildungen verwiesen. Sie stammen aus dem für die GuG vorgesehenen Manuskript. Die Abbildung 1

zeigt die Höhe der Kaufpreise für Ackerflächen in Abhängigkeit von der Größe der verkauften Flächen, die Abbildung 2 die Abhängigkeit der Preise von der Bonität. Für die Bonität wird bereits rein optisch ein enger Zusammenhang deutlich. Bei der Größe der Flächen ist dies nicht so ausgeprägt der Fall. Beides schlägt sich auch in den Rechenergebnissen nieder. Der Einfluss der Bonität ist sicherer und stabiler abschätzbar als der Einfluss der Flächengröße.

**Abb. 1: Kaufpreise für Ackerland in Abhängigkeit von der Größe der verkauften Flächen**



**Abb. 2: Kaufpreise für Ackerland in Abhängigkeit von der Bonität der verkauften Flächen**



Bezüglich der hier vorrangig interessierenden Flächengröße ist Folgendes besonders bemerkenswert: Wie die Abbildung 1 zeigt, enthielt der Datensatz von 869 Ausschreibungsergebnissen fast nur Daten von Flächen unter 50 ha. Dies resultiert daraus, dass die BVVG die ausgeschriebenen Flächenlose i.d.R. auf bis zu 50 ha begrenzen muss. Nur in Ausnahmefällen werden auch größere Flächen ausgeschrieben. In dem Datensatz, der der Abbildung 1 zugrunde liegt, waren nur 14 Flächen größer als 50 ha. Die größte belief sich auf 86 ha. Darüber hinaus gab es Kaufpreise für drei ausgeschriebene Großbetriebe in Mecklenburg-Vorpommern. Die statistische Basis für die Regressionsrechnungen und damit auch für die Umrechnungskoeffizienten waren also im Wesentlichen Flächen unter 50 ha. Dies gilt auch für die anderen ausgewerteten Datensätze. Die Ergebnisse der Regressionsrechnungen sind gemessen an den statistischen Prüfkriterien, insbesondere des Bestimmtheitsmaßes, hoch gesichert. Hier schlägt sich die hohe Zahl der einbezogenen Fälle nieder. Für Flächengrößen bis 50 ha sind die Ergebnisse kaum anzuzweifeln. Die Regressionsfunktionen werden jedoch bis 500 ha, die Umrechnungskoeffizienten bis 450 ha hochgezogen. Die nicht-linearen Funktionen mit abnehmenden Zuwachsraten des Kaufpreises in Abhängigkeit von der Flächengröße erscheinen zwar plausibel, eine sichere statistische Quantifizierung kann jedoch m.E. für die höheren Größenklassen nicht angenommen werden. Dies würde sich sicherlich zeigen, wenn man erst mit den Kaufpreisen größerer Flächen (z.B. 30 – 40 ha) in die Regressionsrechnungen einsteigen würde. Aus diesen Anmerkungen ziehe ich folgende Konsequenzen für die Praxis der Bewertung: Für die Bewertung von Flächen bis 50 ha können die Funktionen und damit die Umrechnungskoeffizienten ziemlich unbedenklich angewendet werden. Allerdings gilt hier der noch zu erörternde Vorbehalt, dass das Gewicht der untersuchten Bestimmungsfaktoren für Bodenpreise regional davon abweichen kann. Für Flächengrößen zwischen 50 und etwa 100 ha bestehen auch keine großen Bedenken, die Umrechnungskoeffizienten heranzuziehen. Aber über 100 ha nimmt die Unsicherheit zu. Deshalb empfiehlt es sich dann, die Bewertung nicht allein auf die Umrechnungskoeffizienten zu stützen, sondern möglichst auch noch andere Vorgehensweisen zu beschreiten.

Die Arbeit mit Umrechnungskoeffizienten beinhaltet grundsätzlich einen vertikalen Preisvergleich. Es wird mit Preisrelationen zwischen Grundstücken unterschiedlicher Merkmale gearbeitet. Dies wird besonders deutlich, wenn sich ein zu bewertendes Grundstück in den einbezogenen Merkmalen beträchtlich von dem Richtwertgrundstück unterscheidet, z.B. deutlich größer ist. So wird beispielsweise das Richtwertgrundstück auf BVVG-Ebene, also für alle östlichen Bundesländer, mit 15 ha angesetzt. Wenn nun eine Fläche von beispielsweise 200

ha zu bewerten ist, dann ist das ein erheblicher Größenunterschied. Ob dann der entsprechende Umrechnungskoeffizient von 1,392 den vorzunehmenden Zuschlag richtig trifft, ist unsicher. Vertikale Preisvergleiche sind grundsätzlich nur eine zweitbeste Lösung. Vorzuziehen sind horizontale Preisvergleiche. Dabei werden Grundstücke miteinander verglichen, die in den wesentlichen preisbestimmenden Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Das zentrale Problem ist jedoch, dass es oft nicht genügend Vergleichspreise gibt, die dieser Anforderung entsprechen. Deshalb ist man oft auf vertikale Preisvergleiche angewiesen. Die Arbeit mit Zu- oder Abschlägen wie auch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten beinhalten die Ausfüllung dieses Konzepts. Dies ist meistens wenig problematisch, wenn die Differenzen in den Merkmalsausprägungen der zu vergleichenden Grundstücke nicht sonderlich groß sind. Mit wachsenden Differenzen jedoch wachsen auch die Unsicherheiten, die Marktverhältnisse richtig zu treffen.

Bei großen Merkmalsunterschieden, hier bezogen auf Flächen über 100 ha und damit großem Abstand zum jeweiligen Richtwertgrundstück, sollte die Arbeit mit Umrechnungskoeffizienten möglichst durch Elemente horizontaler Vergleiche ergänzt werden. Es sollte also intensiv Ausschau gehalten werden nach verkauften Flächen ähnlicher Größe. Bei ähnlichen übrigen Merkmalen (Lage, Zeitpunkt des Verkaufs und Bonität) kann dies auch überregional erfolgen. Wenn man dann auch nur wenige Vergleichsfälle findet, dient dies der Absicherung und Begründung des Ergebnisses. Wenn ein ganzer größerer Betrieb zu bewerten ist, dann sollte nach verkauften Betrieben nicht ganz unterschiedlicher Merkmale aus Verkäufen der BVVG und Drittverkäufen gesucht werden. Als methodische Auswertung empfiehlt sich dann der Paarvergleich, wie ich ihn in meinem Lehrbuch „Landwirtschaftliche Taxationslehre“, 4. Aufl., 2007 auf den Seiten 823ff. beschrieben habe. Dabei wird der zu bewertende Betrieb jeweils ganz detailliert mit einem der zuvor verkauften Betriebe verglichen. Es werden also so viele Vergleiche durchgeführt, wie verkaufte Betriebe bekannt sind. Damit ergibt sich für den zu bewertenden Betrieb jeweils ein Vergleichswert. Die verschiedenen Vergleichswerte, gemäß der Zahl der Vergleichsbetriebe, stecken einen gewissen Rahmen ab, innerhalb dessen der Wert des zu bewertenden Betriebes liegt. Diese Vorgehensweise hat gegenüber der Arbeit mit Preisrelationen über weite Strecken nicht nur den Vorteil der größeren Sicherheit der Wertermittlung, sondern auch den Vorteil der größeren Transparenz und damit der besseren Begründbarkeit des Ergebnisses.

Die Mahnung vor zu großem Vertrauen auf statistische Ergebnisse gründet sich noch auf einen weiteren Aspekt, nämlich die Empfindlichkeit der Ergebnisse gegenüber Datenänderungen. Dieser wird nachfolgend anhand der mir überlassenen Papiere näher nachgegangen. Die BVVG hat bei ihren Regressionsanalysen, abgesehen von der Behandlung der drei Großbetriebe in MV, mit drei Datensätzen gerechnet. In die erste Variante wurden 869 Kaufpreise bzw. Höchstgebote einbezogen. Die Daten stammen aus dem Zeitraum 01.01.2008 bis 30.06.2009. In der zweiten Variante wurden aus den 869 Daten die 14 Fälle aussortiert, die aus Verkäufen über 50 ha AF stammten. Diese beiden Varianten sind im GuG-Manuskript enthalten. Die dritte Variante (Vortrag Bodenforum NL) enthält 529 Fälle aus dem Zeitraum 01.01.2008 bis 31.10.2009. Die Ergebnisse der linearen Regressionsrechnungen sind in der Übersicht 3 aufgelistet. Es zeigt sich Folgendes: Bezüglich der Zeit ist die erste Variante nur mit der dritten zu vergleichen. Die Veränderung bei der dritten Variante gegenüber der ersten in Höhe von 30% ist auf den verlängerten Zeitraum mit starker Preissteigerung, aber auch auf die andere Zusammensetzung der Kauffälle zurückzuführen. Preisveränderungen in der Zeit lassen sich statistisch relativ einfach erfassen, so dass dies kein zentrales Problem ist. Die zentrale Frage um die es hier geht, nämlich inwieweit das Gewicht der einzelnen preisbestimmenden Faktoren verallgemeinert werden kann, spielt für die Zeit ohnehin keine Rolle. Denn der Zeiteffekt muss immer aktuell verfolgt werden.

Die Übersicht 3 verdeutlicht in der Mitte vertikal gelesen, dass das berechnete Gewicht der Größe der Fläche für die Preisbildung je nach Datensatz beträchtlich variieren kann. So besteht gegenüber der ersten Variante in der zweiten eine Gewichtsverstärkung von 15,6% und bei der dritten Variante sogar von 30,9%. Dies rät zur Vorsicht bei der allgemeinen Anwendung solcher Gewichte. Bei der Bonität, hier ausgedrückt in der Ackerzahl, besteht dagegen eine hohe Stabilität. Das Gewicht ist in allen drei Varianten faktisch gleich. Ähnliche Tendenzen bezüglich Flächengröße und Bonität zeigen sich auch bei einem Vergleich der Varianten 1 und 3 im nicht-linearen Ansatz.

**Übersicht 3: Die linearen Regressionsfunktionen aus drei Datenvarianten der BVVG sowie die prozentualen Abweichungen der Koeffizienten bei der Zeit, der AF und der AZ**

**1. Variante** (869 Kaufpreise bzw. Höchstgebote aus 01.01.2008 – 30.06.2009)

$$y = 3,69 \cdot \text{Zeit} + 47,68 \cdot \text{AF} + 160,93 \cdot \text{AZ}$$

**2. Variante** (wie 1, aber ohne die 14 Fälle über 50 ha AF)

$$y = 3,69 \cdot \text{Zeit} + 55,12 \cdot \text{AF} + 159,02 \cdot \text{AZ}$$

**Veränderung gegenüber der Variante 1**

$$0 \text{ v.H.} \quad + 15,6 \text{ v.H.} \quad - 1,2 \text{ v.H.}$$

**3. Variante** (529 Fälle aus 01.01.2008 – 31.10.2009)

$$y = 4,80 \cdot \text{Zeit} + 62,44 \cdot \text{AF} + 161,14 \cdot \text{AZ}$$

**Veränderung gegenüber der Variante 1**

$$+ 30 \text{ v.H.} \quad + 30,9 \text{ v.H.} \quad + 0,1 \text{ v.H.}$$

Die Bewertung von Flächen sollte möglichst regional begrenzt erfolgen. Denn die regionale Lage ist neben den bisher besprochenen Merkmalen ein wesentlicher Bestimmungsfaktor für Bodenpreise. Die BVVG trägt diesem Aspekt durch die Regionalisierung ihrer Bewertungen Rechnung. In der Regel werden im Umkreis von 20 km um ein zu bewertendes Objekt Vergleichspreise aus Verkäufen der BVVG, aus Kaufangeboten alternativ zur Verpachtung wie auch aus Verkäufen Dritter herangezogen. Die einzelnen Kauffälle werden nicht gleichnamig gemacht, was mit den Umrechnungskoeffizienten möglich wäre. Wenn aus Vereinfachungsgründen aus den Kauffällen direkt ein regionaler Vergleichswert abgeleitet wird, dann ist dies natürlich nur bei weitgehender Vergleichbarkeit vertretbar. Anderenfalls muss Vergleichbarkeit mit Hilfe der Umrechnungsfaktoren hergestellt werden. Wenn ein regionaler Vergleichswert ermittelt ist, dann ist er gemäß der Vorgehensweise der Übersicht 2 an die Merkmale des landesweit geltenden Richtwertgrundstücks anzupassen. Danach kann dann jedes in dem Gebiet zu taxierende Grundstück mit Hilfe der landesweit geltenden Umrechnungskoeffizienten gemäß der Übersicht 1 bewertet werden. Hierbei wird das regionale Preisniveau durch Erhebungen ermittelt. Dies führt zu einer Abweichung von der Landesdurchschnittsfunktion. Da danach mit den landesweit geltenden Umrechnungsfaktoren gearbeitet wird, erfolgt letztlich eine Parallelverschiebung der Landesfunktion. Hierbei wird unterstellt, dass die preisliche Wirkung von Zeit, Flächengröße und Bonität in dem jeweiligen Gebiet die gleiche ist wie im

Durchschnitt des Bundeslandes. Davon kann allerdings nicht uneingeschränkt ausgegangen werden. Wie die nach den Bundesländern differenzierten Regressionsrechnungen zeigen, sind die Auswirkungen der Flächengröße auf den Preis zwischen den Bundesländern unterschiedlich. Da die Bundesländergrenzen keine preisbestimmenden Grenzen sind, gelten solche Unterschiede auch innerhalb der Bundesländer. Das gleiche trifft für die Bonität zu. Aber auch hier zeigen die Untersuchungen, dass die Auswirkungen unterschiedlicher Bonitäten auf den Preis regional weniger streuen, also stabiler sind als die Wirkungen unterschiedlicher Flächengrößen. Die Anwendung der landesweit geltenden Umrechnungsfaktoren in einem bestimmten Gebiet mag soweit vertretbar sein, wie die Merkmalsunterschiede des zu bewertenden Grundstücks oder Betriebes im Vergleich zum Landes-Richtwertgrundstück nicht zu groß sind oder mit anderen Worten, soweit die Sprünge in den Tabellen der Umrechnungskoeffizienten sich in relativ engen Grenzen halten. Speziell bezüglich der Flächengröße folgt daraus wiederum die bereits oben ausgesprochene Empfehlung, die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten als alleinige Vorgehensweise der Wertermittlung möglichst auf Grundstücke unter 100 ha zu beschränken. Spätestens darüber sollten auch Elemente horizontaler Preisvergleiche mit herangezogen werden, auch wenn die Datenbasis noch so schmal ist.

Bezüglich des oben für größere Objekte empfohlenen Paarvergleichs ist noch Folgendes zu ergänzen: Der Paarvergleich führt zu einem Gesamtwert des zu bewertenden Objektes. Solche Objekte bestehen jedoch aus einer größeren Zahl von Flurstücken. Diese können in ihrer Gesamtheit mehr oder weniger arrondiert sein. Bei dem Paarvergleich muss dieses berücksichtigt werden. Daher sollte der Sachverständige sich die Vergleichsobjekte ansehen, das zu bewertende sowieso. Soweit die Vergleichsobjekte aus BVVG-Verkäufen resultieren, könnte die BVVG das Verfahren durch eine entsprechende Objektbeschreibung erleichtern. Bei der Vergleichspreissammlung großer Objekte sollte also der Arrondierungsgrad als Merkmal mit aufgenommen werden.

Bei der Bewertung von Objekten mit mehreren Flurstücken, was die Regel ist, fordert die BVVG von den Sachverständigen, die Bewertung flurstückskonkret vorzunehmen. In solchen Fällen kann u.U. eine große Zahl von Flurstücken zu bewerten sein. In einem mir überlassenen Gutachten umfasste das Objekt insgesamt rd. 213 ha mit 154 Flurstücken. In solchen Fällen empfiehlt es sich, die Flurstücke in Gruppen weitgehend homogener Merkmale zu gliedern. Dazu sind folgende Schritte anzuraten: Zunächst Gliederung nach der Bonität, da hier meistens die Unterschiede relativ begrenzt sind und sodann Gliederung nach der Flächengröße.

ße. Für die einzelnen Gruppen ist dann das Vergleichswertverfahren unter Heranziehung der Verkaufspreise vergleichbarer Objekte durchzuführen. Hierbei ist die preisliche Wirkung der Gesamtgröße des Objektes (im Beispiel also 213 ha) zunächst noch nicht zu berücksichtigen, wohl aber die Größe der unterschiedenen Gruppen. Um zu dem Gesamtwert des Objektes unter besonderer Berücksichtigung seiner Größe zu gelangen, gibt es die folgenden beiden Möglichkeiten:

- Die Werte der einzelnen Grundstücke gemäß Gruppenbewertung (in Euro pro Hektar) werden addiert und es wird sodann ein Größenaufschlag vorgenommen. Dieser Größenaufschlag ist jedoch schwer zu quantifizieren. Der vorläufige Gesamtwert, also die Summe der zuvor bewerteten Einzelstücke, ist keine Basis für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten. Diese gleich bei den einzelnen Flurstücken anzuwenden, ist auch problematisch, weil die Größenspanne zwischen den einzelnen Grundstücken und deren Gesamtheit sehr weit ist. Oben wurde ja wiederholt darauf hingewiesen, dass die Umrechnungskoeffizienten in solchen Fällen recht unsicher sind. Letztlich verbliebe in erster Linie die mehr oder weniger freie Schätzung des Aufschlags, wenn man von der empirischen Fundierung durch entsprechende nachträgliche Probebewertungen bei verkauften Großobjekten absieht. Eine freie Schätzung ist unsicher und schwer zu begründen.
- Die Alternative zur Verbindung der Werte der einzelnen Flurstücke mit dem Gesamtwert des Objektes ist Folgende: Für größere Objekte wurde der Paarvergleich empfohlen. Damit ist der Gesamtwert ableitbar. Andererseits werden die einzelnen Flurstücke gruppenweise, wie aufgeführt, bewertet. Das heißt insbesondere, der Größeneffekt des Gesamtobjektes wird dort noch nicht berücksichtigt. Damit wird i.d.R. die Summe der Werte der Flurstücke unter dem Gesamtwert liegen. Da Letzterer durch den Paarvergleich eingeschätzt wurde, gibt es zwei Gesamtwerte, also den Wert gemäß Paarvergleich und die Summe der zuvor eingeschätzten Flurstückwerte. Nun wird der Quotient aus Wert gemäß Paarvergleich einerseits und vorläufiger Wertsumme der Einzelflurstücke andererseits gebildet. Daraus ergibt sich ein Faktor, mit dem dann die Werte der einzelnen Flurstücke hochgerechnet und somit an den vermutlich richtigen Gesamtwert angepasst werden. Diese Vorgehensweise ist vorzuziehen.

Zu den Landesfunktionen und damit zu den Umrechnungskoeffizienten ist noch anzumerken, dass diese im Zeitablauf natürlich fortgeschrieben werden müssen. Für den Faktor Zeit ist

dieses von der Stärke der Preisveränderungen abhängig zu machen. Bei starken Preisveränderungen wie in der jüngeren Zeit in den östlichen Bundesländern ist eine Fortschreibung auf Monatsbasis geboten. Hinsichtlich Größe und Bonität können auch größere Zeitabstände vertretbar sein. Dies ist durch Proberechnungen prüfbar.

Schließlich ist noch folgende Schlussbemerkung angebracht: Bewerten heißt quantifizieren. Daher können Rechnungen in der Taxation sehr nützlich sein. Das gilt auch für die in dieser Stellungnahme erörterten. Jedoch sollte der Sachverständige das Ergebnis immer kritisch würdigen. Wichtige Fragen dazu sind: Ist das Ergebnis aufgrund meiner Erfahrungen plausibel? Würdest du selbst das Objekt zu diesem Preis kaufen? Und schließlich ist die Mahnung erfahrener Sachverständiger zu bedenken: „Man kann gar nicht so falsch schätzen, wie man falsch rechnen kann.“